PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

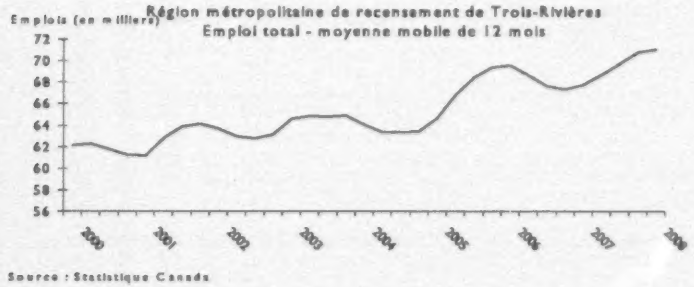
Date de diffusion : printemps 2008

L'économie sera un peu moins dynamique

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, l'économie ralentira légèrement au cours des deux prochaines années. Encore une fois, les difficultés qu'éprouve depuis un certain temps déjà le secteur manufacturier, et ses perspectives d'avenir, limiteront la croissance globale. En effet, l'appréciation rapide du huard par rapport à la devise américaine ainsi que du coût de l'énergie au cours des derniers trimestres a fortement réduit la marge de manœuvre des fabricants et nui à leur compétitivité. Par ailleurs, le dynamisme du secteur des services se poursuivra, ce qui compensera en partie la morosité qui touche le secteur manufacturier. En outre, plusieurs travaux de rattrapage, entre autres au chapitre des infrastructures publiques, stimuleront la construction non-

Figure 1

Une reprise après un ralentissement en 2006



Source : Statistique Canada

Table des matières

1 L'économie sera un peu moins dynamique

2 Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

2 Marché de la revente: une année 2008 stable avant un faible recul en 2009

3 Marché du neuf: encore de nombreuses mises en chantier

4 Marché locatif: détente graduelle en vue

5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

résidentielle. À cet égard, notons que les travaux d'amélioration des infrastructures de l'aéroport, qui ont bénéficié d'investissements de plusieurs millions de dollars et qui comportent plusieurs phases, débuteront bientôt. Au cours des deux prochaines années, la croissance de l'emploi se chiffrera entre 700 et 1 000 annuellement sur le territoire de la RMR. Cette croissance du nombre de nouveaux emplois, qui variera de 1,0 à 1,5 % pour 2008 et 2009, sera certes plus modeste que celle enregistrée en 2007 (+5 % ou 3 500 nouveaux emplois).

Jusqu'à tout récemment, la progression de la population totale de la RMR de Trois-Rivières ralentissait mais, depuis 2007, elle est entrée dans une phase de décroissance, qui s'accélérera graduellement au cours des prochaines années. Pour sa part, le fléchissement de la formation de nouveaux ménages dans la région, qui constitue un meilleur indicateur de la demande potentielle d'habitations, se poursuivra au cours des deux prochaines années, mais de façon très graduelle.

Au chapitre de la migration, fort dynamique dans la RMR depuis quelques années, un léger ralentissement se fera sentir. En effet, les perspectives économiques un peu moins favorables rendront la région moins attrayante aux yeux des migrants et entraîneront une faible baisse de la migration nette. Le solde migratoire de la région tombera donc de 800, en 2006, à 650, en 2008, et à 500, en 2009. Ces chiffres sont inférieurs à ceux des années précédentes, mais toujours relativement élevés pour la région qui, il n'y a pas si longtemps, enregistrait des soldes migratoires négatifs.

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

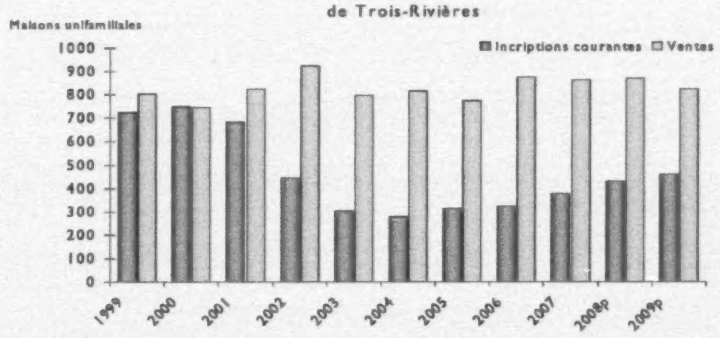
Marché de la revente : une année 2008 stable avant un faible recul en 2009

Le marché de la revente a été passablement actif au cours des deux dernières années dans la région, et le nombre de transactions enregistrées par le Service inter-agences (S.I.A.®) a atteint des niveaux élevés. Même si l'année 2007 s'est terminée par une très faible diminution des ventes (-2 %), 863 transactions ont été conclues, soit beaucoup plus que la moyenne annuelle des dix dernières années, qui est de 785. En 2008, le marché de la revente demeurera relativement stable, puisque le nombre de ventes se chiffrera à 870. La formation de nouveaux ménages âgés de 25 à 34 ans, qui constituent une clientèle active sur ce marché, ralentira faiblement cette année, mais les conditions de financement toujours avantageuses, un marché de l'emploi dynamique en 2007 et un choix accru de propriétés à vendre feront en sorte de maintenir le

Figure 2

Ventes S.I.A.® et inscriptions

Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières



Source : C.I.M. (compilation SCHL)
p : prévisions SCHL

rythme des ventes. Cependant, l'affaiblissement du marché de l'emploi prévu en 2008 et en 2009, ainsi que l'accélération du ralentissement de la formation de nouveaux ménages (25-34 ans), entraîneront un recul du nombre de transactions dans la région trifluvienne en 2009. De plus, le prix moyen des propriétés, qui a fait un bond considérable au cours des dernières années, poursuivra son ascension d'ici 2009, ce qui freinera l'ardeur de certains acheteurs. Au total, 825 propriétés changeront de mains en 2009, soit 5 % de moins qu'en 2008.

Le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) augmentera légèrement en 2008 et en 2009, car l'accroissement des propriétés à vendre se poursuivra. Depuis le creux de 2004, le ratio v/a remonte graduellement dans la région et, pour la première fois depuis 2002, il est supérieur à 5. Ayant tout juste quitté la zone de surchauffe (ratio v/a inférieur à 5), le ratio v/a s'est établi à 5,2 à la fin de l'année 2007, ce qui indique que le marché se desserre tranquillement. Toutefois, pour la période visée par les prévisions, le nombre de vendeurs par acheteur demeurera sous la zone d'équilibre[1], et le marché restera à l'avantage des vendeurs.

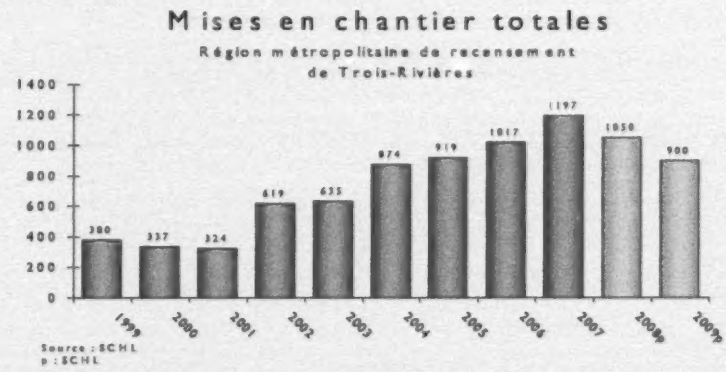
En conséquence, les hausses de prix seront toujours soutenues. L'escalade du prix des propriétés unifamiliales (maisons individuelles, jumelées et en rangée) situées dans la RMR de Trois-Rivières, qui trouvaient preneur à un prix moyen de 128 000 $ en 2007, en hausse de 11 % par rapport à l'année précédente, sera encore forte en 2008 et en 2009. En effet, en 2008, le prix moyen atteindra 138 500 $, ce qui représente une majoration de 8 % depuis 2007. Étant donné l'augmentation du nombre de vendeurs par acheteur, la hausse sera légèrement plus faible en 2009 (+7 %), et les propriétés se vendront à un prix moyen de 148 000 $.

Marché du neuf : encore de nombreuses mises en chantier

Les trois dernières années ont été caractérisées par un nombre élevé de mises en chantier, en particulier en 2006 et en 2007, puisque les fondations de plus de 1 000 habitations ont été coulées annuellement dans la RMR de Trois-Rivières. Cette forte activité est attribuable en grande partie aux nombreuses mises en chantier de logements locatifs. En effet, la construction de logements destinés à la location, qui comptent pour près de la moitié des mises en chantier depuis quelques années, a été fortement stimulée par les faibles taux d'inoccupation que l'on observe depuis cinq ans déjà dans la RMR.

La construction résidentielle perdra sa vigueur au cours des deux prochaines années dans la région, mais à peine. Malgré le ralentissement du marché de l'emploi et de la formation de nouveaux ménages, les conditions de financement, qui demeureront favorables, ainsi qu'une migration encore forte stimuleront la construction d'habitations. Le nombre de mises en chantier reculera de 12 % en 2008, et les fondations de 1 050 habitations seront coulées. Le grand nombre de migrants continuera d'exercer une pression à la hausse sur la demande de logements locatifs, et les mises en chantier de ce type d'habitations atteindront encore un niveau élevé. Au total, 425 logements destinés à la location seront mis en chantier

Figure 3



[1] La zone d'équilibre, comprise entre 8 et 10 vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'est pas plus à l'avantage des vendeurs que des acheteurs.

(-12 %). Dans le cas des maisons individuelles, la baisse sera un peu moins forte, puisque les fondations de 400 maisons seront coulées (-7 %). Enfin, 225 maisons jumelées et en rangée seront commencées, ce qui laisse entrevoir un recul similaire (-8 %).

Ce ralentissement graduel se poursuivra en 2009, à mesure que la migration diminuera, et la pression exercée sur la demande de logements locatifs s'en trouvera allégée. De plus, le choix accru de propriétés à vendre entraînera une légère baisse du nombre des mises en chantier d'habitations destinées aux propriétaires-occupants (maisons individuelles, jumelées et en rangée). En effet, la hausse du nombre des inscriptions sur le marché de la revente restreindra la demande de nouvelles habitations, car les acheteurs potentiels trouveront plus facilement une propriété existante conforme à leurs besoins. Au total, 900 mises en chantier seront dénombrées sur le territoire de la RMR en 2009 (-14 %). Les mises en chantier de logements locatifs reculeront donc de 18 % (350 unités), celles de maisons individuelles, de 13 % (350 unités), et celles de maisons jumelées et en rangée de 11 % (200 unités).

Marché locatif : détente graduelle prévue

Depuis 2003, le marché locatif est particulièrement serré dans la RMR de Trois-Rivières. Cette situation est attribuable à la forte migration enregistrée au cours des dernières années, qui a exercé une importante pression à la hausse sur la demande de logements. À l'automne 2007, 1,5 % des logements étaient vacants, soit un peu plus qu'en 2006 (1,0 %). Cette détente graduelle du marché se poursuivra en 2008 et en 2009. En effet, les faibles taux d'inoccupation observés ces dernières années ont fortement stimulé la construction de logements locatifs, et beaucoup de nouvelles unités sont attendues d'ici la fin de 2009. En contrepartie, la migration, qui sera toujours forte, ralentira légèrement. Cet accroissement de l'offre de logements, combiné à un faible repli de la demande, entraînera une hausse du taux d'inoccupation, qui atteindra 1,8 % en 2008 et 2,2 % en 2009. Par ailleurs, le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher montera de 2,0 % en 2008, et de 1,5 %, en 2009.

Resumé des prévisions
RMR de Trois-Rivières
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A®	773	877	863	870	0,8	825	-5,2
Inscriptions en vigueur S.I.A®	313	324	377	430	14,1	460	7,0
Prix moyens S.I.A® ($)	112 250	115 900	128 003	138 500	8,2	148 000	6,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	367	372	430	400	-7,0	350	-12,5
Logements collectifs	552	645	767	650	-15,3	550	-15,4
Tous types de logement confondus	919	1 017	1 197	1 050	-12,3	900	-14,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	166 673	176 831	184 966	194 200	5,0	202 900	4,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	160 000	165 000	170 000	178 500	5,0	184 650	3,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,9	4,4	4,2	n.d.	_	n.d.	_
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	1,0	1,5	1,8	_	2,2	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	474	488	487	497	_	504	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	_	6,83	_
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	_	6,97	_
Nombre annuel d'emplois	69 375	67 325	70 775	71 660	1,3	72 500	1,2
Croissance de l'emploi (%)	9,4	-3,0	5,1	1,3	_	1,2	_
Taux de chômage (%)	9,2	8,1	7,8	8,0	_	8,2	_
Migration nette [1]	815	832	750	650	-13,3	500	-23,1

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64301_2008_B01